

# 政策鼓励房地产并购融资 银行加快项目推进

本报记者 杨井鑫 北京报道

伴随监管定调以并购的方式市场化出清房地产行业风险,银行作为主要资金提供方成为并购项目落地的关键。近期,建设银行、招商银行、

## 融资回暖

从商业银行提供融资角度看,支持房地产并购的方式呈现出多元化特点。

在招商局蛇口工业区控股有限公司2022年第一期中期票据(并购)、建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据(并购)成功发行后,建设银行近期牵头承销了这批房地产企业并购票据。

据了解,本批房地产企业并购票据募集资金主要用于置换发行人前期股权投入资金,运用债券市场直融资金护航保交楼、保民生、保稳定。本次招商局蛇口工业区控股有限公司共发行12.9亿元,3年期票面利率2.89%,5年期票面利率3.3%,募集资金全额用于房地产项目并购。建发房地产集团有限公司共发行10亿元,3+3年期票面利率3.48%,5+2年期票面利率4.5%,其中4.6亿元用于并购两个标的房地产项目公司股权。

相比承销并购票据,浦发银行和广发银行则直接发行房地产并购项目债券。2022年1月21日,浦发银行公告称,已完成第一期金融债券簿记定价,本期债券发行规模为300亿元,期限为3年,定价为2.69%。本期债券按照募集资金用途分为两个品种,品种一为普通金融债券,规模为250亿元,品种二为房地产项目并购主题债券,规模为50亿元,这也是金融机构发行的首单房地产项目并购主题债券。

2022年1月27日,广发银行也发布了相关消息称,计划于近期发行50亿元房地产项目并购主题债券,募集

## 项目难进?

银行并购贷款不超过总金额的60%,另外40%需要房企自有资金,这对收购方的实力有很高要求。

对于房地产并购项目融资,市场一直以来关注度极高,也是2022年房地产风险化解的关键。在银行加大融资备足“弹药”的同时,并购项目的风险问题也值得关注。

目前,监管已经明确了对于出险房企项目的承债式收购,相关的并购贷款不再计入“三条红线”指标。但是,银行并购贷款的风控相比一般项目授信门槛要高很多。

“银行并购贷款属于中长期贷款,贷款的风控也要严格很多。”某银行投行部相关负责人表示,对于一些出险企业项目并购时,项目

浦发银行、广发银行等多家银行明确表态支持房地产并购项目融资,并通过授信、发行和承销并购债券等方式为项目收购方提供资金保障。

值得注意的是,尽管银行当前房地产并购票据的发行规模有限,

资金专项用于房地产项目并购贷款投放。

《中国经营报》记者注意到,两家银行在资金的运用上均明确强调了重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难大型房地产企业的优质项目。

“资金刚刚募集完成,尚未明确投放项目。”浦发银行相关人士对记者表示。

除了发行并购债券募资之外,银行对于收购方的直接综合授信也是支持企业并购的一种方式。1月25日,招商银行与华润置地及所属华润万象生活签署了《并购融资战略合作协议》,各方将就并购融资建立深度合作伙伴关系,招商银行将全力支持华润置地、华润万象生活并购业务发展。

根据合作协议,招商银行将分别授予华润置地200亿元、华润万象生活30亿元并购融资额度,专用于华润置地和华润万象生活并购业务,业务品种包括但不限于并购贷款、并购基金、资产证券化,以及基于并购相关业务需求创新的各类融资产品。

“监管政策上明确要求了金融机构要加大房地产并购融资,目前银行内部也在积极推动这类项目的介入和落地,要求分支机构了解客户需求,并筛选优质项目进行上报。”上述股份制银行人士称。

2021年12月20日,央行和银

但是已经释放出的积极信号明显。同时,在政策的鼓励之下,银行对地产并购项目提供资金的意愿也有所增强,加大了与国资头部地产企业的沟通,并针对性地做一些项目的

筛选和尽调。

“项目并购融资较直接项目授信会更加复杂,银行正在加快这类项目的推进。”一家股份制银行人士称。



自《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》发布以来:

已有浦发银行、招商银行、广发银行等多家银行表态将提供房地产并购融资支持,方式包括并购主题债券、并购贷款、并购基金、资产证券化等

预计合计提供并购融资支持超300亿元。

本报资料室/图

保监发布了《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》,鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务,支持优质的房地产企业兼并收购重点房地产企业的项目。同时,金融监管部门也召集大型银行及股份制银行就房地产并购贷款问题召开专题会议,希望银行能够稳妥有序推进房地产并购贷款业务。同时对于出现困难的大型房地产企业,不要盲目抽贷断贷。

从商业银行提供融资角度看,支持房地产并购的方式是多元化的,其中包括了并购主题债券、并购贷款、并购基金、资产证券化等。

“50亿元房地产并购债券相较于整个市场而言,体量上是非常有限的。但是,这是银行释放的一个信号,用债券创新的方式加大对地产企业的融资。”前述股份制银行人士称,这可能与当前并购项目数量不多有一定关系。随着并购项目的逐渐增多,房地产并购债券的发行在规模和数量上都会有所增加。

房地产企业。”

“对于优质项目,银行是愿意介入提供资金的。但是目前卖方市场大多还是希望将一些压占资金大和变现慢的项目转让而保留容易变现的项目,银行很难将变现慢的项目评定为优质。”上述负责人告诉记者,目前仍然没有出现大规模的并购,部分出险的房企可能观望的情绪较浓,最担心的就是资产被贱卖。

对于并购项目的风险问题,上述负责人则表示,通过并购方式获取资产流程复杂且风险会更高。“目标项目和目前公司资产负债情

况、合规情况等等都提升了尽调的难度,尤其是有隐性负债的项目公司与存在合规瑕疵的项目,股权收购和项目承接上就需要格外注意,这也是定价的一个难点。”

“房地产并购的一系列政策初衷是聚焦在出险企业,以化解风险为目标。这其实对于银行也是一个利好,有助于提升银行房地产对公贷款的资产质量。但是一宗并购项目的落地和推进往往时间都比较长,尤其是谈判环节还是集中在价格上。”上述负责人认为,目前大多数的买家和卖家都还在博弈中。

# 股权质押风险发酵 银行股密集被拍卖

本报记者 王柯瑾 北京报道

近期,2家银行前十大股东因执行司法裁定,所持银行股权即将被拍卖。

此外,2月8日,阿里拍卖平台信息显示,2月、3月即将有多笔银行股权进行拍卖、变卖,其中涉及城商行不少于5家。《中国经营报》记者注意到,部分银行

## 多家银行股即将被公开拍卖

近日,阿里拍卖平台信息显示,中部地区某银行1600万股股权将于3月1日进行公开拍卖。该行2021年中报显示,股权持有人为该行内资股前十大股东之一,截至2021年6月末持股约1亿股,占比为1.67%。股权被质押并且被司法冻结。

近期还有多家银行股权将迎密集拍卖,如中原银行1.4亿股股权于2月14日被拍卖;曲靖市商业银行0.87%股权进入变卖。某房地产公司持有的温州银行1500万股股权和某贸易公司持有的温州银行超470万股股权分别将于2月24日和3月10日进行拍卖。

此前有银行接受记者采访时表示,股权拍卖或转让系股东问题,然而银行股权拍卖对银行本身也会产生一定影响。

“一方面有可能对银行的股权稳定性及公司治理构成影响,另一方面市场信心也有可能因此受到动摇。”易观高级分析师苏筱芮表示。

IPG中国首席经济学家柏文喜表示:“股权频被拍卖或转让,股东变化和股权的稳定性有可能影响银行战略,甚至会影响具体经营层面,而且对于银行市场形象也存在一定影响。”

银行股权被拍卖或转让,有多重原因。冰鉴科技研究院高级研究员王诗强告诉记者:“一些是银行股东涉及司法纠纷,被强制执行拍卖;一些是由于近年来银行经营压力大,或部分中小股东自身生存困难,想要退出。银行股一般总价较高,参与者少,因此拍卖转让的较多且容易流拍。”

## 银行股权质押问题待解

从上述拍卖的银行股权看,部分中小银行股权质押问题也较为突出。如其中一家股权将被拍卖的银行,截至2020年末该行部分股东质押比例已经超过50%。

如果股东频繁质押或拍卖股权,上市银行经营不稳定性可能因此加剧。“银行股东高比例的股权质押率,有可能因为股价下跌而触发股东更迭的风险,从而影响银行股东组成与股东结构的稳定性,反过来对银行战略与运营带来不确定性风险。”柏文喜表示,“因此,对于银行而言,为防止这类风险,就要从股东准入条件与资格审查方面进行预先的设定与筛选,并在股东股权管理中不断调整与优化股权结构与股东构成,让更有实力和更能与银行产生协同效应、为银行发展提供支持的机构成为银行股东,同时不断淘汰实力不强和缺乏发展加持能力的股东。”

苏筱芮告诉记者:“银行股权质押比例高会使银行的股权和日常经营管理处于较不稳定的状态,此外,一些股东通过股权质押获取的贷款如出现违约,可能会对银行造成损失。”

对于银行股东而言,股权

股权为其前十大股东所持有,且银行股东存在不同程度的股权质押。

如果股东频繁质押或拍卖股权,银行经营不稳定性可能因此加剧。分析人士认为,股权拍卖情况与银行公司治理情况、经营业绩等高度关联。从银行角度而言,应提升业绩与运营水平,进而提升股权竞争力。

某银行研究员表示:“参与拍卖的银行股权基本上以城商行、农商行以及一些村镇银行为主。至于被拍卖原因主要有两方面,一是原股权持有人的资金出现问题;二是部分银行不良率提升,再加上面临转型压力,这部分股东急于脱手。”

记者注意到,截至2月10日,上述银行股权拍卖已经有多人围观和设置提醒,但均为无人报名。从历史经验看,存在多家中小银行股权流拍现象。

中小银行股权一直处于“遇冷”的状态。据记者统计,今年2月1~9日,阿里拍卖平台显示拍卖“已结束”的银行股权有88笔,其中50笔以流拍告终,流拍率约为57%。

独立经济学家王赤坤认为:“中小银行股权存在供大于求的现象。”

苏筱芮认为:“主要是市场上暂时没有出现看好部分银行未来的接盘方,这也与银行公司治理情况、经营业绩等高度关联。”

“中小银行业绩下滑、风险上升降低了股权的投资收益,监管部门对股东行为监管趋严,股东尤其是控股股东需要承担的义务增多,严监管使得股东通过非公允关联贷款等方式从银行获取收益的可能性下降等,降低了银行股权对股东的吸引力。”中国社科院金融所银行研究室主任李广子表示。

从银行角度而言,柏文喜表示:“中小银行应从提升业绩与运营水平、内控能力的角度来综合提升自身的资产质量和流动性,进而提升股权竞争力。”

# 缓解短期融资压力 房贷集中度管理再优化

本报记者 张漫游 北京报道

继房地产贷款集中度管理制度提出一年后,2022年2月8日,中国人民银行、银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》(以下简称“《通知》”),明确保障性

## 房地产融资能否走出疲软?

《通知》指出,鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

中国银行研究院博士郑沈阳认为,保障性租赁住房是落实“房住不炒”和“租购并举”的重要抓手,是盘活房地产存量市场、探索新型发展模式的有效方式。“随着‘房住不炒’政策深入推进,房地产市场调控和监管力度不断加大,房企融资受限、市场交易降温,房地产市场从增量向存量过渡、从销售为主向租购并举转型,保障性租赁住房凭借其特殊性质,承担稳增长、保主体、促民生多重任务,在稳定房价预期、降低居住成本等方面

租赁住房有关贷款不受房地产贷款集中度管理约束。

加强对保障性住房的金融支持力度,是近年来中央和监管部门明确提出的政策导向。光大证券研究所银行业首席分析师王一峰指出,《通知》是对前期房地产贷款集中度政策的适度“纠偏”,发挥了重要作用。”

同策研究院研究总监宋红卫告诉记者,《通知》对房地产贷款有一定的提振作用,从2021年房地产投资趋势来看,商品房市场下降趋势明显,租赁住房贷款的增加在一定程度上能够对冲投资过快下降。

王一峰谈到,目前房地产市场的核心矛盾在于需求不足和风险

政策执行时,要避免“一刀切”式的调控行为。

《中国经营报》记者梳理发现,房地产贷款集中度管理制度出台后,多个房地产融资指标呈下降态势。《通知》落地后,银行对涉房类贷款的投放情况是否会出现改善?业内人士认为,保障性租赁住

房是落实“房住不炒”和“租购并举”的重要抓手,是盘活房地产存量市场、探索新型发展模式的有效方式,不过现阶段房地产贷款集中度约束并非涉房类融资偏弱的核心矛盾,“需求疲软+风险偏好审慎”使得房地产贷款处于“艰难期”。

同策研究院研究员陈舒亦认为,在经过2021年信用危机这场“暴风雨”侵袭后,作为2022年的开端,多融资渠道的开启,释放出相对积极的信号,具体反映在部分优质头部民营房企融资渠道的逐渐“回暖”,但从实际融资情况来看,多数民营房企仍在“温饱线”上艰难挣扎,主要原因是信用危机是否已结束尚不明朗,国内资本仍在谨慎观

望。“但整体来看,拥有健康的债务和稳健的财务表现的优质房企,先发优势明显。”

“此次政策调整保障性租赁住房信贷融资将有明显扩张,利好‘宽信用’,但并不意味着房地产贷款集中度调控政策的转向,此次政策调整有助于缓解房地产短期融资压力,提振房地产市场信心,同时,促进房地产市场健康发展与良性循环。”光大银行金融市场部宏观研究员周茂华告

诉记者,“从防范房企过度负债、粗放式发展潜在系统性风险,增强银行金融机构经营稳健性与可持续性,推动房地产高质量发展,房地产贷款集中度制度规范很有必要。”

下转 B5